5
Tijdelijke huisvesting van jongeren

Aan de orde is de behandeling van:
- **het Voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (34156)**.

De **voorzitter**:
Vandaag doen we van dit debat de eerste termijn van de Kamer. Ik heet mevrouw Schouten van harte welkom in vak-K. Zij wordt ondersteund door Frank Visser, beleidsmedewerker bij de ChristenUnie-fractie, en Erik-Jan Hakvoort, voorzitter van PerspectieF, de jongerenorganisatie van de ChristenUnie. Ik heet ook welkom de minister voor Wonen en Rijksdienst, die vandaag jarig is. Hij zal bij de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel optreden als adviseur van de Kamer.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De heer **Madlener** (PVV):
Voorzitter. Ik dank allereerst de indiener van het wetsvoorstel, mevrouw Schouten, voor haar inspanning. De studentenhuisvesting is een serieus probleem. Op een aantal plekken is die onder de maat. Het is ook een probleem dat al jarenlang bestaat. Het heeft ook te maken met de strenge huurwetgeving. Het lijkt heel paradoxaal dat je iets voor studenten wilt doen door de huurbescherming in tijd te beperken. Ik kan me echter van mijn tijd in Rotterdam nog herinneren dat huurwoningen voor studenten vaak lang bezet bleven door mensen die allang afgestudeerd waren en dachten: ik kan niks anders vinden, ik woon hier wel mooi in het centrum en dus blijf ik zitten. Het probleem is dus herkenbaar. Daarom zijn we in beginsel ook positief over het wetsvoorstel.

Ik heb wel één grote zorg. De leeftijdsgroep van 18 tot 28 jaar is precies ook de leeftijdsgroep van heel veel asielzoekers die ons land binnenkomen. Het moet natuurlijk niet zo zijn dat we straks in plaats van studenten allemaal asielzoekers huisvesten in deze in beginsel voor studenten bedoelde woningen. Mijn vraag is: hoe gaan we dat voorkomen? Is de indiener zich bewust van dat risico? Vindt ook zij dat dat niet moet gebeuren? Vindt zij ook dat dit punt onderdeel zou moeten zijn van haar wetsvoorstel?

We hebben net ook nog een reactie gekregen van de woningcorporaties. Zij vroegen of het niet beter is om van rechtswege na vijf jaar de huurbescherming te beëindigen dan dat per contract te doen. Die vraag leg ik voor aan de indiener, mevrouw Schouten.

We zijn dus overwegend positief over het wetsvoorstel, met de kanttekening dat we ervoor moeten zorgen dat het echt voor Nederlandse studenten bedoeld is en niet voor asielzoekers.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. We complimenteren collega Schouten met haar initiatiefwetsvoorstel en feliciteren de minister met zijn verjaardag.

De Partij van de Arbeid hecht zeer aan de huurbescherming en de huurprijsbescherming. Die zijn er om kwetsbare mensen zekerheid te bieden over hun huisvesting en hen te beschermen tegen minder bonafide verhuurders. De huurbescherming is vooral van belang voor mensen die al in een huurwoning wonen. Voor mensen die nog niet zelfstandig wonen, zijn er echter nauwelijks instrumenten om hun kans op een woning te vergroten. Door de toenemende schaarste in de socialewoningvoorraad komen daardoor steeds meer groepen woningzoekenden in de knel. We zijn van mening dat deze mensen het best geholpen zouden zijn met de bouw van nieuwe, goedkope huurwoningen. Uiteraard kost het een hoop tijd voordat er voldoende van dergelijke woningen zijn. Mensen die zoeken naar een woning op korte termijn, zijn er dus niet mee geholpen.

We zijn het met de initiatiefneemster eens dat het onder de huidige omstandigheden met name jongeren zijn die in de knel komen. Ook onderkennen we dat juist onder starters er een grote groep zal zijn die er in een beperkte tijd in zal slagen om carrière te maken en meer te gaan verdienen en die daardoor ook in staat zal zijn om al snel een volgende stap te zetten in de wooncarrière. De mogelijkheid voor gemeenten om een deel van de goedkope voorraad speciaal voor jongeren te labelen, zal de kans op een woning voor jongeren vergroten. Als dit gepaard gaat met een huurcontract voor beperkte tijd, dan is ook verzekerd dat zo'n woning daarna weer beschikbaar komt voor nieuwe starters.

We zijn onder de huidige omstandigheden van een steeds schaarser aanbod van sociale woningen niet tegen gerichte maatregelen voor specifieke doelgroepen. We zijn echter tegen het over de hele linie mogelijk maken van tijdelijke huurcontracten. Vaste huurcontracten dienen de norm te blijven. We vinden een stapeling van flexibiliteitsbepalingen via de route van het Burgerlijk Wetboek niet erg logisch. Wij denken dat het beter is om dringend eigen gebruik in een andere, meer op publiek recht gerichte, wet te codificeren.

Bij het voorstel van de initiatiefneemster hebben wij de volgende kanttekeningen. De Partij van de Arbeid vindt dat jongerencontracten alleen toegestaan moeten worden waar ze nodig zijn. Dat kan door gemeenten de bevoegdheid te geven voor langere tijd woningen als jongerenwoning te labelen. De gemeenten kunnen daarmee dan tevens sturen dat er daadwerkelijk voldoende woningen voor jongeren beschikbaar zijn. Zij kunnen voorkomen dat verhuurders de regeling aangrijpen om bij iedere mutatie de huur te verhogen waardoor de woning onbereikbaar wordt voor jongeren. Wij hebben hiervoor een amendement ingediend.

De Partij van de Arbeid vindt dat er in het initiatiefwetsvoorstel te weinig waarborgen zijn ingebouwd voor jongeren die na afloop van de termijn van het huurcontract nog onder de sociale doelgroep vallen. De Partij van de Arbeid vindt dat voor de verhuurder voor die jongeren een zorgplicht zou moeten gelden. Daar hebben wij ook een amendement voor ingediend.

Ons derde punt is de vraag aan de initiatiefneemster of er na afloop van het tijdelijke huurcontract, dus na vijf jaar en in uitzonderingsgevallen zeven jaar, in alle woningmarkten in Nederland voor jongeren die inmiddels niet meer onder de sociale doelgroep vallen, voldoende aanbod zal zijn. Zij hebben niets aan het doorlopen van de inschrijfduur. In grote delen van Nederland is er groot gebrek aan middeldure huurwoningen en de toegangsdrempel tot de koopmarkt is stevig verhoogd. De Partij van de Arbeid vraagt zich af waarom de initiatiefneemster geen variabele tweede termijn heeft opgenomen voor jongeren met inkomens boven de sociale doelgroep, die gelet op het aanbod in de betreffende woonregio geen kans hebben of meer tijd nodig hebben om uit te stromen uit de sociale voorraad.

De initiatiefneemster kiest voor een evaluatie na vijf jaar. Dat vinden wij vroeg omdat de situatie met eventuele verlenging van jongerencontracten dan nog niet is te meten. Wij geven haar in overweging om ook een evaluatie na tien jaar in te bouwen, en dat moment tevens aan te merken voor de vraag of de regeling voortgezet dan wel beëindigd kan worden, omdat jongeren dan inmiddels op de reguliere woningmarkt wellicht een redelijke kans van slagen hebben.

In de nota naar aanleiding van het verslag lezen wij dat als geen van beide partijen opzegt, het huurcontract automatisch een huurcontract voor onbepaalde tijd wordt. Dat vinden wij niet zo consequent. Ook vinden wij dat oneigenlijk gebruik van de door de initiatiefneemster beoogde regeling. Op die manier verdwijnt er een voor jongeren geoormerkte woning uit de voorraad. Als dat met enige regelmaat gebeurt, kunnen huurders de indruk krijgen dat er altijd een kans is om na het verstrijken van de termijn toch in de woning te blijven wonen. Dat lijkt ons de werking van het door de initiatiefneemster beoogde effect weer teniet te doen. Graag horen wij van haar een reactie op dit punt.

☐

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Ook mijn felicitaties aan de minister. Op tien april 2013 bracht de tijdelijke commissie Huizenprijzen haar rapport Kosten Koper uit. De commissie gaf een overzicht van een totaal ontwrichte huizenmarkt. 50 jaar centrale planning had geleid tot een volledige verstarring van die markt; verstarring aan de aanbodzijde, waardoor veranderingen aan de vraagzijde tot grote prijsschommelingen konden leiden.

De tijdelijke commissie Huizenprijzen constateerde in hetzelfde rapport dat de doorstroming van sociale huur naar koop steeds moeilijker werd, vooral omdat de prijzen totaal niet meer klopten met de kwaliteit die werd geboden. Want waarom zou je gaan verhuizen als je voor €500 per maand een rijtjeshuis met tuin of voor €300 per maand een appartement in de Jordaan kunt krijgen? Dat doe je niet, al verdien je een ton per jaar. Vandaar de gezamenlijke inspanning van deze Kamer om te komen tot een betere doorstroming in de sociale huursector. We hebben Kamerbreed de nieuwe Woningwet gesteund, waardoor woningcorporaties gewoon weer gaan bouwen voor mensen met een kleine portemonnee. We hebben de passendheidstoets ingevoerd. Mensen met een dikke portemonnee komen er in beginsel niet in bij corporaties. We hebben de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Als je ergens woont en je portemonnee wordt dikker, betaal je iets meer huur in de hoop dat je om je heen gaat kijken.

Tijdelijke huurcontracten passen in de brede gedachte van een soepel functionerende woningmarkt. Buiten de woningcorporaties leiden ze ook tot meer aanbod. Als je makkelijker van een huurcontract af kunt, ben je als kleine verhuurder veel sneller geneigd een woning in de markt te zetten. Ik bedank en feliciteer collega Schouten met haar initiatiefwetsvoorstel dat goed past in het beleid dat we de afgelopen drie jaar gezamenlijk met een grote Kamermeerderheid hebben uitgerold.

Aedes en Woonbond hebben in september het rapport Passend wonen door onderzoeksbureau ABF laten uitbrengen. Mevrouw Schouten had geen mooiere steun kunnen krijgen. Tijdelijke huurcontracten voor jongeren zijn goed voor de beschikbaarheid van woningen, helpen tegen scheefwonen en hebben vooral snel effect. Daar kan ik weinig aan toevoegen. Dit wetsvoorstel kan rekenen op warme steun van de VVD. Het gaat niet eens om het oplossen van een dringend tekort aan jongerenhuisvesting, want vooral aan studentenwoningen is in de meeste steden eigenlijk geen kwantitatief tekort meer. Veel belangrijker is dat tijdelijke huur in het algemeen bijdraagt aan het functioneren van de woningmarkt.

Ik zag dat er inmiddels amendementen zijn ingediend op het wetsvoorstel. Ik vraag de indienster van het wetsvoorstel of zij kan aangeven in hoeverre die bijdragen aan het doel van haar initiatiefwetsvoorstel. Voor de VVD-fractie zou daarmee wel een nieuwe situatie ontstaan, want zij denkt dat de wet daardoor wezenlijk zou veranderen. Wellicht kan mevrouw Schouten in haar termijn ook ingaan op de samenhang met het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt dat de minister heeft aangekondigd.

☐

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. Het is altijd fijn om een collega-Kamerlid in vak-K te zien. Ik heb er zelf ook eens mogen zitten om een initiatiefwetsvoorstel te verdedigen. Dat ging toen over het voorkomen van het verpatsen van het openbaar vervoer in de grote steden. Dat wetsvoorstel heeft het overigens gehaald en is nu een wet. Er gaat heel veel werk vooraf aan het moment waarop je als Kamerlid in vak-K mag zitten. Je moet het wetsvoorstel zelf schrijven. Je moet de vragen van de schriftelijke ronde beantwoorden. Mevrouw Schouten en haar medewerkers krijgen dus sowieso een compliment, alleen al omdat ze in vak-K zitten. Tegelijkertijd feliciteer ik de minister omdat hij jarig is.

Voorzitter. Het is voor verschillende groepen moeilijk om in aanmerking te komen voor een betaalbare huurwoning. Er is veel schaarste en weinig aanbod en er zijn lange wachtlijsten. In de vorige versie van het wetsvoorstel van mevrouw Schouten konden jongeren geen wachttijden opbouwen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. In de huidige versie is deze mogelijkheid er wel. Dat betekent dat er iets minder aan de rechten van deze huurders wordt getornd en dat is een stap in de goede richting. Het wetsvoorstel toont dus een verbetering ten opzichte van het oorspronkelijke wetsvoorstel, maar toch hebben wij nog belangrijke vragen. Helpt dit wetsvoorstel om de woningnood die er op vele plaatsen is, op te lossen?

Wordt de doorstroming daadwerkelijk verbeterd? Blijven de rechten van huurders voldoende overeind?

Volgens de SP-fractie moeten er gewoon meer sociale huurwoningen gebouwd worden. Dat heeft de SP-fractie ook vaker beoogd en betoogd. Op welke manier gaat dit wetsvoorstel de woningbouw stimuleren? Of wordt de schaarste alleen op een andere manier verdeeld in plaats van opgelost? Wat gaat de initiatiefneemster doen tegen de verhuurderheffing die investeringen door corporaties belemmert? In 2014 zijn er 40% minder investeringen gedaan als gevolg van de verhuurderheffing.

Het wetsvoorstel maakt tijdelijke huurcontracten mogelijk voor jongeren tot en met 27 jaar. Daarmee maakt dit wetsvoorstel onderscheid tussen oud en jong. De SP-fractie heeft moeite met het maken van onderscheid tussen oud en jong, studerend en niet studerend, omdat iedereen recht heeft op een betaalbare woning zonder wachtlijsten. Is mevrouw Schouten het met mij eens dat de Grondwet iedereen recht geeft op een dak boven zijn hoofd? Waarom moet er nu opeens onderscheid gemaakt worden in leeftijd? Wie zegt dat 27 ook echt 27 zal blijven? De leeftijdgrens doet mij namelijk denken aan een andere discussie, een discussie in verband met het Belastingplan. Daar gold een eenmalige verhoging van de vrijstelling van de schenkbelasting voor kinderen tot en met 35 jaar. Die leeftijd werd na veel discussie verhoogd naar 40 jaar. Bij het laatste debat over het Belastingplan vroeg de heer Krol van 50PLUS waarom die grens niet nog verder verhoogd kan worden, omdat de ouderen nu gediscrimineerd worden. De vraag is nu dus ook hoe we zo zeker weten dat 27 ook 27 blijft. De SP-fractie vreest namelijk dat op termijn de leeftijdsgrens eruit wordt gehaald en dat dan voor iedereen een tijdelijk huurcontract de norm wordt. Graag verneem ik hierop een reactie van de mevrouw Schouten.

De indiener liet al weten dat de wachtlijsten moeilijk te voorspellen zijn. De minister geeft tot nu toe geen inzicht. Waarom zouden we dan nu met een nieuwe vorm van tijdelijke huurcontracten moeten instemmen? Welke noodzaak is daartoe en waarom zou dit wetsvoorstel helpen om de wachtlijsten korter te maken? Er zijn al verschillende tijdelijke contracten mogelijk. Wanneer de groepen die in aanmerking komen voor een tijdelijk contract zich steeds verder uitbreiden, zullen tijdelijke contracten de norm worden en niet de uitzondering. Hoe wil de initiatiefneemster van dit wetsvoorstel dit voorkomen? We weten namelijk dat huuurdersrechten uitgehold worden, om nog maar te zwijgen over het rechteloos wonen op antikraakcontracten. Al eerder heeft de SP-fractie voorgesteld het rechteloos wonen op basis van deze bruikleencontracten te verbieden. Hoe denkt mevrouw Schouten hierover? Is zij het met de SP-fractie eens dat jongeren daarmee geholpen zijn en, zo ja, kan dit een plaats krijgen in haar wetsvoorstel?

Mevrouw Schouten stelt dat jongeren vaak noodgedwongen thuis wonen. Maar is het dan beter om jongeren noodgedwongen te laten kiezen voor een tijdelijk contract in plaats van zekerheid? In hoeverre is er dan nog sprake van een keuze? Het is wat de SP-fractie betreft onwenselijk dat jongeren en andere huurders van tijdelijk contract naar tijdelijk contract gaan, bijvoorbeeld van campuscontract naar tijdelijk jongerencontract. Hoe gaat dat worden voorkomen? Dat brengt namelijk veel onzekerheid met zich. Op de arbeidsmarkt is er bijvoorbeeld ook onzekerheid door tijdelijke contracten. Krijgen we naast het flexwerken, nu ook het flexwonen? Waar eindigt het dan? Krijgen we dan ook flexdiploma's, flexhuishoudens, flexhuwelijken en flexkinderen? Graag een reactie van mevrouw Schouten.

Een laatste zorg die we hebben is de binding die mensen hebben met de wijk of de buurt als men er slechts een tijdelijk contract heeft. Een band opbouwen of je verantwoordelijk voelen, zal minder snel voorkomen als je weet dat je na een tijdje weer moet verhuizen. Hoe ziet mevrouw Schouten dit? Hoe gaan we ervoor zorgen dat de binding in de wijk behouden blijft?

De SP-fractie heeft dus nog best wel wat vragen over het wetsvoorstel. Daarmee wil ik overigens de inspanningen van mevrouw Schouten niet tekortdoen. Ik hoop eerder op bemoedigende antwoorden.

☐

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Ook het CDA heeft waardering voor het initiatief van mevrouw Schouten. Complimenten voor het werk dat daar inmiddels voor is verricht. Ook dank voor de beantwoording op de door het CDA ingebrachte vragen. De balans opmakend, kunnen we als CDA positief zijn. Het zal niet de oplossing zijn voor de overspannen huurmarkt maar zeker bijdragen aan een verlichting van de druk op de huurmarkt en specifiek die voor jongeren. Waar we nog graag een reactie van de initiatiefneemster op willen, is het volgende. Wat moet een huurder na beëindiging van het tijdelijke contract? De druk op de woningmarkt, met name voor jongeren aan het begin van hun wooncarrière, is groot en er is geen groot aanbod. De tijdelijke huurcontracten worden van rechtswege beëindigd in de richting van de huurders. Stel dat een jongere vijf jaar met een tijdelijk huurcontract in een appartement in een grote stad woont en dat dit contract afloopt en hij nog geen hoge plaats heeft op de lijst van woningzoekenden. En dan? Hoe ziet de initiatiefneemster dit? Wat moet er dan in de praktijk gebeuren?

Het CDA is van mening dat een tijdelijk huurcontract kan helpen om een groter aanbod op de huurmarkt te krijgen doordat mensen nu niet verhuren vanwege het risico er aan vast te blijven zitten. De wetswijziging brengt wat meer zekerheid voor de woningbezitter. Het laten vervallen van de huurbescherming was voor het CDA het zwaarste punt. Dat heeft een verstrekkend effect op en grote gevolgen voor de veiligheid van een primaire levensbehoefte als wonen. De gehele wetgeving rondom huur is doordrenkt van de grondgedachte dat de huurder beschermd moet worden. De kwetsbare huurder mag niet afhankelijk worden van een grillige huisbaas. Een dergelijke ingreep vraagt dus om een zware onderbouwing. Het feit van het effect dat er meer beschikbare wooneenheden komen, heeft ons over de streep getrokken. Uiteindelijk biedt dit meer kansen voor jongeren die op zoek zijn naar adequate huisvesting.

Tot zover mijn eerste termijn, voorzitter.

☐

De heer **Bisschop** (SGP):
Voorzitter. Laat ik beginnen met een gelukwens aan het adres van de minister met zijn verjaardag. Ik voel mij bevoorrecht dat hij ervoor gekozen heeft om deze dag in ons midden door te brengen. Waar anders, inderdaad? Dit is wel de meest gepaste situatie. Ook een hartelijke geluk-

wens aan het adres van mevrouw Schouten en haar medewerkers. Ik heb altijd waardering en respect voor mensen die inderdaad hun wetgevende arbeid in deze Kamer op deze wijze vormgeven. Wij hebben wat vragen, maar dat doet niets af aan de waardering die wij voor het voorliggende wetsvoorstel en het initiatief als zodanig hebben.

Jonge stelletjes die bij hun ouders op zolder wonen; het zijn bekende plaatjes die je in de geschiedenisboeken over de naoorlogse periode zomaar kunt tegenkomen. Het ziet er achteraf misschien knus uit, maar het was — dat lijkt mij tenminste — bepaald niet ideaal. Ook nu lopen wij tegen vergelijkbare uitdagingen aan om krapte aan passende woningen aan te pakken. De SGP complimenteert de initiatiefneemster ermee dat zij met dit voorstel zoekt naar praktische oplossingen voor de korte termijn, terwijl de noodzaak van structurele oplossingen natuurlijk ook helder blijft.

Het voorstel richt zich naast bestaande mogelijkheden voor studenten specifiek op jongeren. Het is echter opvallend dat het voorstel dicht raakt aan de behoefte om extra woonruimte voor asielzoekers met een verblijfsvergunning te regelen. Ik zeg het vanuit een andere invalshoek dan collega Madlener, maar de voorgestelde constructie van een tijdelijk contract met de mogelijkheid van een verlenging past ook precies bij de behoefte voor deze doelgroep. In hoeverre ziet de initiatiefneemster ruimte voor verbreding van het voorstel op dit punt?

Aan de begrijpelijke wens van versoepeling kleeft ook het risico van ongewenste effecten. Creativiteit bij veel huurders is op zich aan te moedigen, maar er zijn grenzen. De SGP vraagt in dat verband aandacht voor twee punten. Ten eerste: veel huurders kunnen het tijdelijke contract gebruiken als een ruimere proefperiode om risico's te verkleinen. Huurders die normaliter misschien direct een contract voor onbepaalde tijd zouden krijgen aangeboden, kunnen nu vijf jaar op proef worden gehouden. Waarom ziet de initiatiefneemster onvoldoende redenen om extra waarborgen op te nemen tegen deze vorm van oneigenlijk gebruik van de regeling? Ten tweede: de initiatiefneemster verwacht dat de tijdelijke contracten ingezet zullen worden bij woningen die nu al voor jongeren ingezet worden. Waarop is die verwachting precies gebaseerd? Wat zou zij ervan vinden als blijkt dat een groter deel van de woningvoorraad op tijdelijke basis wordt verhuurd, waardoor andere groepen dan jongeren verder in de knel zouden kunnen komen?

De SGP vindt dat het voorstel niet verder moet gaan dan de groepen die deze ondersteuning echt nodig hebben. Dat lijkt niet het geval bij jongeren die voldoende inkomen hebben om een reguliere woning in de vrije sector te huren. Ontstaat voor hen niet het risico dat zij eerst tegen een tijdelijk contract aanlopen? Waarom heeft de initiatiefneemster er geen behoefte aan om voor zulke groepen meer bescherming te behouden?

De SGP heeft de indruk dat de door de initiatiefneemster beoogde regeling in het voorstel dubbel wordt getroffen, waardoor echter verwarring kan ontstaan over de bedoeling. Het is een beetje een wetstechnisch verhaal, maar het is goed dat op dit punt helderheid geschapen wordt. In onderdeel A van artikel I worden jongeren, op wie de initiatiefnemer doelt, als "student" betiteld en wordt beëindiging van het contract daardoor mogelijk gemaakt. Vervolgens wordt deze regeling in de kern van het voorstel, onderdeel B, nog eens overgedaan op grond van een afzonderlijke leeftijdsafbakening. Wellicht wil de initiatiefneemster nader toelichten hoe dit samenstel gelezen moet worden.

De SGP constateert dat regelmatig aansluitingsproblemen ontstaan bij snelle leerlingen die de overstap naar het hoger onderwijs maken. De koppeling tussen kinderbijslag en studiefinanciering levert bijvoorbeeld knelpunten op. De SGP heeft de indruk dat snelle leerlingen die een woning nodig hebben met dit voorstel op achterstand komen te staan. De initiatiefnemer geeft in reactie op onze vragen enkel aan dat deze huurders een regulier contract kunnen sluiten. Waarom wordt het tijdelijk contract voor hen niet mogelijk gemaakt? Is zij bereid voor deze kleine groep, die toch al voor voldoende uitdagingen staat, een verruiming op te nemen? De SGP overweegt op dit punt een amendement.

Als het gaat om het verlengen van het tijdelijke contract is er geen duidelijke koers. Het voorstel stelt geen inhoudelijke beperking aan de verlenging. In de nota naar aanleiding van het verslag erkent de initiatiefnemer ook dat bijzondere omstandigheden niet vereist zijn en dat vooral wilsovereenstemming tussen verhuurder en huurder centraal staat. Toch staat in de memorie van toelichting dat in bijzondere omstandigheden verlenging mogelijk is en dat de huurder geacht wordt, binnen de termijn van vijf jaar andere huisvesting te zoeken. Graag nodig ik de initiatiefnemer uit om helderheid te scheppen.

Zolang het voorstel niet wordt aangepast, gaat de SGP ervan uit dat er geen nadere voorwaarden gelden. Ik zie met belangstelling de reactie van de initiatiefnemer en van de minister tegemoet.

☐

De heer **Koolmees** (D66):
Voorzitter. Vooraf mijn complimenten aan mevrouw Schouten en haar medewerkers voor dit initiatief. Zeker gegeven de vele portefeuilles die mevrouw Schouten hier beheert, is het knap dat zij hiervoor de tijd heeft gevonden. D66 staat positief tegenover het wetsvoorstel. Ik heb wel een hoop vragen, want je kunt niet zomaar wegkomen met een initiatiefwetsvoorstel. Maar in een constructieve houding, zoals mevrouw Schouten van mij gewend is.

Al lange tijd maakt D66 zich ernstig zorgen over de staat van de woningmarkt. Een van de vele problemen die onze woningmarkt rijk is, is dat de sociale huurmarkt amper doorstroming kent. De wachtlijsten zijn lang, de gemiddelde wachttijd is soms acht jaar, met uitschieters naar 21 jaar, en vooral jongeren zijn hier inderdaad de dupe van. Zij hebben het geld niet om te kopen of te huren in de vrije sector en kunnen geen sociale huurwoning krijgen. Het voorliggende wetsvoorstel van mevrouw Schouten is een mooie bouwsteen in de verbetering van de koop- en de huurmarkt en daarom nogmaals mijn complimenten. Het voorstel biedt immers enig soelaas voor deze jongeren, die anders zijn aangewezen op wachten en hopen.

Anderzijds is het voorstel slechts één steen en zullen er nog vele nodig zijn. Daarom mijn eerste vraag. Binnen het ministerie ligt een rits plannen klaar om de wachtlijsten aan te pakken. In hoeverre weet mevrouw Schouten dat dit wetsvoorstel aansluit bij deze plannen? Misschien kan zij

daarbij te rade gaan bij de adviseur? Die adviseur feliciteer ik overigens met zijn verjaardag.

Het wetsvoorstel stelt een tijdelijke contractduur voor van vijf jaar. In Amsterdam heeft men reeds geëxperimenteerd met tijdelijke contracten. Uit het experiment bleek dat jongeren zich na een tijdelijk contract alsnog zorgen maakten over het vinden van een sociale huurwoning. Dit ligt in de lijn der verwachting, want de wachttijden in de grote steden zijn vaak langer dan vijf jaar.

De Raad van State maakt zich daarom zorgen of het systeem van tijdelijke contracten het probleem niet enkel zal doorschuiven. Daarom heb ik een paar vragen voor mevrouw Schouten.
1. Is vijf jaar niet te kort?
2. Hoeveel jongeren zullen er naar verwachting gebruikmaken van de twee jaar uitstel?
3. Mocht slechts een beperkte groep hiervan gebruikmaken, wat betekent dat dan voor de effectiviteit?

De wachtlijstproblematiek is natuurlijk niet in alle gemeenten hetzelfde, en gelukkig maar. Jongeren willen zich immers vestigen in een studiestad. Zodoende is het slim om elk beleid dat de wachtlijstproblematiek moet tegengaan af te stemmen op de gemeentes. Zij moeten tevens de teugels in handen krijgen omdat zij beter weten wat het best past in die gemeente. Zijn er al gemeentes die hebben aangegeven graag met het wetsvoorstel aan de slag te gaan? Is men voornemens prestatieafspraken te maken over een minimum- en maximumaantal woningen dat hiervoor beschikbaar komt? Daarop krijg ik graag een antwoord van mevrouw Schouten.

Daarnaast vraag ik me oprecht af of dit plan niet een averechts effect zou kunnen hebben op de betaalbaarheid van huurwoningen. Sociale huur moet immers te allen tijde betaalbaar blijven voor hen die niet zonder sociale huur kunnen. Door het mogelijk maken van tijdelijke contracten zal er naar alle waarschijnlijk vaker geharmoniseerd worden. Is er al enige zicht op hoe die tijdelijke contracten het harmoniseren van de huurprijzen gaan beïnvloeden, of is dit zoeken naar spijkers op laag water?

Het wetsvoorstel van mijn collega Schouten is zoals eerder gezegd een mooie eerste steen. Er zullen echter nog vele stenen moeten worden gelegd alvorens de Nederlandse koop- en huurmarkt is omgebouwd tot een gezonde, normaal functionerende markt. En ook moeten we ons afvragen in hoeverre we de huurmarkt kunnen verbeteren met plannen en wanneer we moeten besluiten om ouderwets te gaan bouwen.

Voor nu wens ik mevrouw Schouten heel veel succes bij de beantwoording van de vragen en bij de uitwerking. Nogmaals, D66 staat hier constructief tegenover.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:
Hiermee is er een einde gekomen aan de eerste termijn van de zijde van de Kamer. In overleg met de initiatiefnemer zal de voortzetting op een later moment, na het kerstreces, worden gepland.

De vergadering wordt van 11.10 uur tot 12.30 uur geschorst.

Voorzitter: Van Miltenburg